

Sygn. akt III C 1805/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 sierpnia 2016 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Marta Sawicka-Grab

Protokolant: Marika Lewandowska

po rozpoznaniu w dniu 29 lipca 2016 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. P.

przeciwko I. K., A. K. (1), G. D. i R. D.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych I. K. i A. K. (1) solidarnie na rzecz powoda J. P. kwotę 22.106,87 zł (dwadzieścia dwa tysiące sto sześć złotych osiemdziesiąt siedem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 30 października 2012 r. do dnia zapłaty,

II. oddala powództwo w stosunku do G. D. i R. D.,

III. umarza postępowanie co do kwoty 2059,95 zł (dwa tysiące pięćdziesiąt dziewięć złotych dziewięćdziesiąt pięć złotych),

IV. zasądza od pozwanych I. K. i A. K. (1) solidarnie na rzecz powoda kwotę 2417 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

V. nakazuje pobrać od pozwanych I. K. i A. K. (1) solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin P. i Zachód w S. kwotę 1.106 zł (jeden tysiąc sto sześć złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt III 1805/13

UZASADNIENIE

wyroku wydanego w postępowaniu uproszczonym

Powód J. P. pozwem z dnia 30 października 2012 roku zażądał zasądzenia od pozwanych I. K., A. K. (1), G. D. oraz R. D. solidarnie na swoją rzecz kwoty 24 166.88 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

W uzasadnieniu podał, że w dniu 16 stycznia 2010 r. zawarł z I. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego do dnia 15 stycznia 2011 r. Po upływie tego okresu umowa przekształciła się w umowę na czas nieokreślony. Najemca zobowiązał się uiszczać czynsz najmu w wysokości 1900 zł do 20- go każdego miesiąca. Ponadto najemca zobowiązał się uiszczać opłaty za media, w tym energię elektryczną, gaz, wodę, wywóz śmieci – w terminach i miejscach wskazanych w rachunkach. Najemca zobowiązał się również uiszczać comiesięczne czynsz do spółdzielni w kwocie 200 zł. Wskazał,

że w mieszkaniu oprócz I. K. zamieszkiwali również mąż A. K. (1) oraz rodzice I. R. D., G. D.. Powód podniósł, że pozwani zaprzestali uiszczania czynszu i opłat. Po opuszczeniu lokalu przez pozwanych powód udał się do lokalu i stwierdził, że lokal jest zaniedbany i zdewastowany. W związku z powyższym w dniu 11 stycznia 2012 r. wynajmujący wypowiedział umowę najmu pozwanej I. K. ze skutkiem natychmiastowym w oparciu o treść § 3 ust. 4 umowy. Na dzień wypowiedzenia umowy zaległość najemców z tytułu czynszu do spółdzielni wynosiła 5100 zł, a wysokość nieuregulowanych opłat za media (prąd, gaz, wywóz śmieci) wynosiła 2.701 zł. Wszystkie należności zostały uiszczone częściowo przez powoda, a częściowo przez D. P.. Ponadto pozwani nie uiszcili opłat za zimną wodę oraz za zużytą podgrzaną wodę razem 5927,82 zł. Do zapłaty pozostaje również różnica pomiędzy zaliczkami do wspólnoty na ogrzewanie, pozostałe koszty eksploatacyjne a faktycznymi kosztami wynikającymi z rozliczenia sporządzanego przez Wspólnotę Mieszkaniową Mochnackiego 16 w kwocie 938 zł. Pozwani zalegają również z zapłatą wynagrodzenia za najem lokalu za okres 5 miesięcy w łącznej kwocie 9.500 zł. Pozwani dobrowolnie nie uiszcili jakiegokolwiek kwoty z wyżej wymienionych.

Nakazem zapłaty z dnia 4 grudnia 2012 r. Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie orzekł o obowiązku zapłacenia przez pozwanych na rzecz powoda kwoty 24 166,88 zł z odsetkami oraz kosztami procesu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani wniesli o oddalenie powództwa. Podnieśli, że w pozwie nie ma wskazania, za które miesiące pozwani zalegają z czynszem na rzecz wynajmującego, a dochodzona należność nie została wykazana. Płatności czynszu były dokonywane z rachunku bankowego I. K., który został zamknięty. Ponadto R. D. i G. D. nie zamieszkiwali w lokalu przy ul. (...) w S.. Z I. K. zamieszkiwał jej mąż A. K. (1). Rodzice I. K. pomagali jej w opiece nad dzieckiem. Podnieśli pozwani, że nie sposób zweryfikować rozliczenia za ogrzewanie, brak dowodu zaległości w płatności czynszu na rzecz Spółdzielni na kwotę 5.100 zł (k. 93-96).

Powód w piśmie z dnia 8 listopada 2013 r. cofnął powództwo, co do kwoty 2059,95 zł, a w pozostałym zakresie podtrzymał żądanie pozwu. Wyjaśnił, że domaga się zapłaty kwoty 3978,05 zł tytułem zaliczek na poczet CO w miejsce dwóch kwot: 938 oraz 5100 zł. Wynagrodzenie za czynsz w wysokości 9500 zł dotyczy okresu od 16 sierpnia 2011 r. do dnia 15 stycznia 2012 r. tj. 5 ostatnich miesięcy wynajmowania lokalu przez pozwanych. Pozwani przez 5 ostatnich miesięcy nie uiszczali czynszu w wysokości po 1900 zł miesięcznie. Nadto domaga się należności za zimną wodę oraz za zużytą podgrzaną wodę razem 5927,82 zł

Pozwani nie złożyli oświadczenia co do cofniętego powództwa.

W toku procesu strony podtrzymały swe stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 16 stycznia 2010 r. powód J. P. zawarł z pozwaną I. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) na okres od dnia 16 stycznia 2010 r. do 15 stycznia 2011 r. Strony umówiły się, że po upływie tego okresu umowa przechodzi w umowę na czas nieokreślony. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli najemca zalega z należnym czynszem lub innymi opłatami, mimo pisemnego wezwania do zapłaty. Strony w § 4 umowy ustaliły, że z tytułu najmu pozwana płacić będzie powodowi czynsz w wysokości 1900 zł miesięcznie z góry w terminie do 20. dnia każdego miesiąca. Wedle zaś § 4 pkt 1 i 2 umowy, czynsz nie obejmował zaliczki do wspólnoty za ogrzewanie i pozostałe koszty eksploatacyjne w wysokości 200 zł, które najemca będzie opłacać dodatkowo. Strony ustaliły, że za nieterminowe płatności wynajmującemu przysługują będą odsetki ustawowe. Rozliczenie zaliczek nastąpić miało w pierwszym kwartale 2011 r. i jeżeli z rozliczenia wyjdzie niedopłata, najemca zobowiązał się uregulować powstałą różnicę pomiędzy faktycznym zużyciem a wpłaconymi zaliczkami. Za okres od 16 stycznia 2010 r. do 15 lutego 2010 r. czynsz najmu najemca uiszcza w dniu podpisania niniejszej umowy a podpis wynajmującego na umowie jest jednocześnie potwierdzeniem otrzymania kwoty równej pierwszemu czynszowi. W § 5 umowy pozwana zobowiązała się do uiszczania następujących opłat:

- za zużytą energię na podstawie wskazań liczników i rachunków z Zakładu (...) począwszy od dnia przejęcia lokalu bezpośrednio na konto zakładu energetycznego,
- za gaz na podstawie wskazań liczników i rachunków z zakładu gazowego począwszy od dnia przejęcia lokalu (wynajmujący wyraził zgodę na podpisanie umowy przez najemcę na dostarczenie gazu bezpośrednio z (...)),
- za zużytą wodę co miesiąc na podstawie wskazań liczników począwszy od dnia przejęcia lokalu, w wysokości 8,06 zł za 1 m³ zimnej wody oraz w wysokości 23,56 zł za 1m³ ciepłej wody (koszt podgrzania 15,5 zł + 8,06 zł za wodę),
- za wywóz śmieci (wynajmujący wyraził zgodę na podpisanie przez najemcę umowy z firmą zajmującą się wywozem odpadów komunalnych).

Oplaty te najemca zobowiązał się uiszczać w terminach i miejscach wskazanych na rachunkach. Odsetki i kary umowne za nieterminowe uiszczanie opłat obciążają najemcę. Potwierdzenia opłaconych rachunków najemca zobowiązał się wysyłać każdorazowo na adres mailowy wynajmującego.

W § 6 umowy strony ustaliły kaucję w kwocie 1900 zł celem zabezpieczenia płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych oraz zwrot kosztów ewentualnych zniszczeń lokalu i wyposażenia, przekraczających normalne zużycie. Cała kaucja została zapłacona przez najemcę w dniu podpisania umowy najmu.

Dowód: - umowa k. 70-72

I. K. zamieszkiwała w lokalu wraz z mężem A. K. (1) oraz małoletnim synem D. od dnia 16 stycznia 2010 r. Umowa najmu uległa przedłużeniu na czas nieokreślony.

W lokalu przy ul. (...) nie zamieszkiwali rodzice I. G. Z.-D. i R. D.. G. D. i R. D. w czerwcu 2011 r. zbyli mieszkanie przy ul. (...) w S.. Następnie zamieszkali u swoich rodziców przy ul. (...) w S.. W przeprowadzce pomagał im Ł. M.. G. D. i R. D. przebywali w lokalu przy ul. (...) z uwagi na opiekę sprawowaną nad wnuczkiem D.. G. D. w czasie sprawowania opieki nad dzieckiem często przebywała w lokalu u córki. Do listopada 2011 r. była widywana przez E. O..

Dowód: - umowa najmu k. 70-72

- zeznania G. D. k. 187

- zeznania Ł. M. k. 281

- zeznania E. O. k. 183

Pozwani I. K. wraz z mężem nie uiszcili na rzecz powoda opłat związanych z wynajmowaniem lokalu w postaci czynszu w wysokości 1900 zł miesięcznie od dnia 16 sierpnia 2011 r. do dnia 15 stycznia 2012 r. tj. przez okres ostatnich pięciu miesięcy wynajmowania lokalu na łączną kwotę 9.500 zł.

I. K. wraz z mężem tytułem zaliczek na poczet centralnego ogrzewania oraz rozliczenia opłat z tego tytułu nie uiszczała od kwietnia 2011 r. łącznie na kwotę 3978,05 zł, uiszczone natomiast zostały zaliczki do marca 2011 r. na łączną kwotę 3000 zł. Udział lokalu przy ul. (...) w kosztach centralnego ogrzewania w roku 2010 wyniósł 3392,47 zł, a w roku 2011 wyniósł 3585,58 zł, łącznie 6978,05 zł. Jako, że za okres od stycznia 2010 r. do marca 2011 r. została uiszczona kwota zaliczek w wysokości 3000 zł, pozwani zobowiązani są do zapłaty kwoty 3978,05 zł tytułem ostatecznego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.

Stan liczników wody na dzień 17 grudnia 2011 r. wyniósł : ciepłej wody 229m³, zimnej wody 199 m³. Całkowite zużycie wody na 17 grudnia 2011 r. wyniosło 428 m³. Stan liczników na dzień podpisania umowy był następujący: zimna woda 1m³, ciepła woda 92 m³. Koszt podgrzania wody wedle § 5 umowy najmu wynosił 23,56 zł za m³, a zimnej wody 8,06

zł za m³. Należność z tytułu zużycia ciepłej wody wynosi 3227,72 zł (229 m³ – 92 m³ = 137 m³ x 23,56 zł za m³), a za zimną wodę wynosi 2700,10 zł (336 m³ – 1 m³ = 335 m³ x 8,06 zł), łącznie 5927,82 zł.

Dowód: - zestawienie zużycia wody oraz kosztów CO k. 57-58

- załącznik nr 1 do umowy k. 73

- informacja o stanie kosztów przypadających na lokal k. 161

Za okres obowiązywania umowy najmu zostały uiszczone przez powoda rachunki z tytułu dostawy energii elektrycznej: za okres od 12.07.2011 r. do 27.09.2011 r. w wysokości 391,01 zł, za okres od 27.09.2011 r. do 21.11. 2011 r. w wysokości 191,98 zł, za okres od 21.11.2011 r. do 23.01.2012 r. w wysokości 118,52 zł. E. w styczniu 2012 r. wznowiła dostawy energii elektrycznej do lokalu, za co uiszczono kwotę 93,74 zł. Nie uiszczono opłat za paliwo gazowe z tytułu faktury wystawionej w dniu 26 kwietnia 2011 r. nr 008 oraz 009 na kwoty po 48,49 zł, łącznie 96,98 zł.

Z tytułu wywozu odpadów komunalnych z lokalu przy ul. (...) najemca zobowiązany był do uiszczania opłat za okresy: styczeń-marzec 2010 r. na kwotę 207,95 zł, kwiecień 2010 r. do czerwca 2010 r. na kwotę 228,68 zł, lipiec 2010 r. do września 2010 r. na kwotę 228,68 zł, październik do grudnia 2010 r. na kwotę 228,68 zł, od stycznia 2011 r. do marca 2011 r. na kwotę 228,71 zł, od kwietnia 2011 r. do czerwca 2011 r. na kwotę 228,71 zł, od lipca 2011 r. do września 2011 r. na kwotę 228,71 zł, od października do grudnia 2011 r. na kwotę 228,71 zł, łącznie należność w wysokości 1829,56 zł.

Dowód: - faktury VAT (duplikaty) z (...) S.A. k. 34-37

- potwierdzenia zapłaty k. 33

- przelew k. 47,56

- wezwanie do zapłaty z (...) na kwotę 96,98 zł

- faktury z tytułu wywozu odpadów k. 39-46

- potwierdzenie zapłaty za wywóz odpadów przez J. P. k. 48-55

Powód pismem z dnia 11 stycznia 2012 r., wypowiedział I. K. umowę najmu lokalu w związku z zaleganiem w zapłacie czynszu oraz opłat za media.

Dowód: - wypowiedzenie umowy wraz z potwierdzeniem nadania k. 67

Pełnomocnik powoda pismem z dnia 19 sierpnia 2012 r. oraz 26 września 2016 r. wezwał pozwanych do zapłaty następujących kwot: zaliczki do wspólnoty na ogrzewanie i pozostałe koszty eksploatacyjne w wysokości 5100 zł, opłaty za zużytą wodę oraz za podgrzana wodę 5927,82 zł, opłaty za media (prąd, gaz, wywóz nieczystości) w wysokości 2701,06 zł, różnicy między zaliczkami a faktycznymi kosztami wynikającymi z rozliczenia sporządzonego przez wspólnotę mieszkaniową w kwocie 938 zł, wynagrodzenia za najem lokalu 9.500 zł. Pełnomocnik powoda wezwał pozwanych: R. D., G. D., I. K., A. K. (1) do zapłaty wskazanych kwot w terminie 7 dni od otrzymania pisma wraz z odsetkami.

Dowód: wezwania do zapłaty wraz z dowodami nadania k.60-65

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione wobec pozwanych I. K. oraz A. K. (1), natomiast w stosunku do G. D. i R. D. podlegało oddaleniu.

Zgodnie z treścią art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. W świetle art. 680¹ § 1 k.c. małżonkowie są najemcami lokalu bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa albo rozdzielność majątkowa z wyrównaniem dorobków do wspólności najmu stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności ustawowej. Z kolei w oparciu o treść art. 688¹ § 1 i 2 k.c. za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Odpowiedzialność osób, o których mowa w § 1, ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, zgodnie z treścią art. 6 k.c., powód winien był wykazać, że strony łączyła umowa najmu lokalu przy ul. (...) w S., osoby stale zamieszkujące w lokalu w okresie, za który domaga się zapłaty, a nadto winien był wykazać wysokość roszczenia.

Rozstrzygając pierwszorzędnie kwestię kręgu osób zobowiązanych do uiszczania czynszu oraz opłat związanych z eksploatacją lokalu, wedle powoda osobami zobowiązanymi są I. K. jej mąż A. K. (1) oraz rodzice I. K. tj. G. D. oraz R. D.. Zawarcie umowy między powodem a I. K. było bezsporne, a nadto okoliczność ta wynikała z przedstawionej przez powoda umowy (k 70-72). Fakt zamieszkiwania w lokalu przez I. K. wraz z mężem A. K. (1) również nie był kwestionowany, w szczególności przez A. K. (1). Zatem wobec tych osób obowiązek zapłaty czynszu i opłat oparty był na treści zawartej umowy oraz treści art. 680¹ § 1 k.c. Natomiast w odniesieniu do pozwanych G. D. oraz jej męża R. D. pozwani kwestionowali fakt zamieszkiwania w lokalu. Aby zatem przypisać obowiązek uiszczenia czynszu i opłat na powodzie, w oparciu o treść art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c., spoczywał obowiązek wykazania stałego zamieszkiwania w lokalu przy ul. (...) pozwanych G. D. oraz jej męża R. D., wedle powoływanego art. 688¹ § 1 i 2 k.c.

Wyjaśnić można, że według obowiązującej w procesie cywilnym zasady rozkładu ciężaru dowodu (art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.), na powodzie spoczywa obowiązek wykazania faktów, z których wywodzi dochodzone roszczenie – co do zasady i wysokości, zaś obowiązek dowodowy pozwanego obejmuje fakty tamujące lub niweczące roszczenie powoda. Należy przy tym mieć na względzie oczywistą prawidłowość, iż obowiązek dowodzenia po stronie pozwanej aktualizuje się dopiero w przypadku skutecznego wywiedzenia podstaw dochodzonego roszczenia przez powoda. Dlatego też powinnością sądu jest w pierwszej kolejności ustalenie, czy strona inicjująca proces wykazała okoliczności faktyczne uzasadniające zgłoszone żądanie, a w razie pozytywnego przyjęcia w tym zakresie, dopiero rozstrzygnięcie o zarzutach strony przeciwnej. Jeśli zaś takiego ustalenia dokonać nie można, to fakt ten samoistnie niweczy zasadność powództwa niezależnie od skuteczności podjętej przez stronę pozwaną linii obrony.

Sąd dokonuje ustaleń w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia zgodnie z regułami określonymi w rozdziale „Przedmiot i ocena dowodów” art. 227-234 k.p.c. Zasadą jest, że ustalenie faktu istotnego dla rozstrzygnięcia następuje na podstawie zaoferowanych przez strony dowodów, ocenionych zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. tj. przy uwzględnieniu ich wiarygodności i mocy dowodowej na podstawie reguł logiki i doświadczenia życiowego. Nie wymagają dowodu fakty powszechnie znane (art. 228 § 1 k.p.c.), fakty znane sądowi z urzędu (art. 228 § 2 k.p.c.), fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości (art. 229 k.p.c.). Stosownie do art. 230 k.p.c. gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane. Sąd może również uznać za ustalone fakty na podstawie domniemania faktycznego (art. 231 k.p.c.). Twierdzenie strony nie stanowi natomiast dowodu i przy braku dodatkowych warunków przewidzianych we wskazanych przepisach, nie może stanowić podstawy ustaleń.

Należy w tym miejscu podkreślić, iż zgodnie z art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Zasadą jest zatem, że Sąd dokonuje ustaleń na podstawie materiału zaoferowanego przez strony. Regulacja zawarta w zdaniu drugim tego przepisu wprawdzie umożliwia dopuszczenie przez sąd dowodu niezgłoszonego przez stronę, jednakże ma ona charakter wyjątkowy i nie może być stosowana w oderwaniu od zasady kontrydiktoryjności i zasady równości stron w procesie. Regułą bowiem jest, że inicjatywa

dowodowa należy do stron i sąd nie jest uprawniony do wyłączenia ich w tym zakresie, albowiem w przeciwnym razie przyjąłby rolę ich pełnomocnika. Zasada prowadzenia postępowania dowodowego w ramach wniosków strony winna w szczególności znaleźć zastosowanie w przypadku, gdy strona jest reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, powód winien w pierwszej kolejności wykazać fakt zamieszkiwania w lokalu przez pozwanych, aby w dalszej kolejności zaktualizował się obowiązek wykazania przez pozwanych swych twierdzeń przeciwnych. W ocenie Sądu Rejonowego powód nie sprostał obowiązkowi wykazania faktu zamieszkiwania w lokalu przy ul. (...) w S. przez G. D. oraz R. D..

Oceniając kwestię związaną z zamieszkiwaniem w przedmiotowym lokalu przez G. D. oraz R. D. powód zaoferował dowód w postaci zeznań świadka E. O. – konkubentki powoda. Zeznaniami tym nie tyle Sąd nie dał wiary, co okazały się one niewystarczające do przyjęcia faktu stałego zamieszkiwania ww. osób w lokalu. Świadek ten zeznał bowiem, że z balkonu jej kuchni widział kuchnię wynajmowanego lokalu (zeznania E. O. na k. 183). Świadek do końca listopada 2011 r. przebywał na zwolnieniu lekarskim z uwagi na ciążę i miał możliwość obserwowania mieszkania. E. O. zeznała dalej, że starszego pana widziała może dwa razy, a starszą panią obecną na sali rozpraw widziała częściej bądź w oknie kuchni, bądź wychodzącą z klatki budynku. Nadto świadek zeznał, że nie wie do kiedy osoby te zamieszkiwały w lokalu. Zeznania powyższe nie potwierdzają zatem jednoznacznie, że rodzice I. K. w mieszkaniu przy ul. (...) zamieszkiwali w okresie obejmującym żądanie zapłaty z tytułu zaległości czynszowych oraz opłat. To, że świadek widział R. D. dwa razy, a częściej G. D. nie świadczy o fakcie stałego zamieszkiwania w lokalu. Tym bardziej, że jak zeznała pozwana od lat osiemdziesiątych mieszkała wraz z mężem przy ul. (...) i zbyła mieszkanie do 30 czerwca 2011 r. (k. 186). Wówczas zamieszkała wraz z mężem u swoich rodziców przy ul. (...) w S. (k. 187). Pozwana zeznała jednocześnie, że pomagała swojej córce I. w opiece nad dzieckiem, ponieważ córka wraz z mężem pracowali i raczej często dość późno wracali do domu. Dlatego przebywała w mieszkaniu u córki długo. Pozwana w sposób wiarygodny wykazała, że sprawowała opiekę nad dzieckiem córki przedstawiając do akt sprawy oświadczenie nauczyciela – wychowawcy A. K. (2) (k. 277) o tym, że od września 2011 r., do początków listopada 2011 r. G. D. babcia D. K. przyprowadzała go i odbierała ze szkoły.

To wszystko w sposób racjonalny uzasadnia fakt, że świadek E. O. mogła częściej widzieć pozwaną w mieszkaniu przy ul. (...) w S.. Znamiennym jest, że powód nie próbował nawet zaoferować innego materiału dowodowego w postaci np. zeznań świadków- sąsiadów zamieszkujących w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu przy ul. (...), niezwiązanych z żadną ze stron. To, że o stałym zamieszkiwaniu w przedmiotowym lokalu nie może być mowy w odniesieniu do ww. pozwanych wskazują również choćby zeznania świadka Ł. M., który zeznał, że R. D. i G. D. zamieszkiwali przy ul. (...) później przeprowadzili się na ul. (...), a świadek uczestniczył w przeprowadzce w 2011 r. (k. 281). Zeznania te potwierdzają wersję przedstawianą przez pozwaną, że po zbyciu mieszkania przy ul. (...) zamieszkała wraz z mężem u rodziców przy ul. (...) w S.. Pozwani zaś posiadali własne mieszkanie, w którym zamieszkiwali od lat osiemdziesiątych, a w czerwcu 2011 r. przeprowadzili się do rodziców G. D.. Z drugiej zaś strony powód nie przedstawił dowodu na okoliczność wprowadzania się pozwanych do lokalu przy ul. (...), a świadek E. O., która była wówczas w domu z uwagi na zwolnienie lekarskie w związku z ciążą, nie zeznała, że widziała fakt wprowadzania się do lokalu przez pozwanych.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał, że powód nie zdołał wykazać faktu zamieszkiwania w lokalu przy ul. (...) przez pozwanych G. D. i jej męża. Symptomatyczne jest, że powód nie wskazał nawet za jaki okres domaga się zapłaty od ww. pozwanych, w jakim okresie zamieszkiwali w lokalu przy ul. (...).

Skoro zatem podstawowa przesłanka odpowiedzialności za zapłatę czynszu tych pozwanych wedle art. 688¹ § 1 i 2 k.c., a mianowicie zamieszkiwania w lokalu nie została wykazana, powództwo wobec nich nie mogło zostać uwzględnione, o czym orzeczono w punkcie II. sentencji.

Odnosząc się do żądania zapłaty łącznie kwoty 22.106,87 zł tytułem opłat za czynsz i opłat związanych z eksploatacją lokalu, przypomnieć należy, że z umowy wynika obowiązek zapłacenia przez pozwaną I. K. i jej męża - w oparciu o treść art. 680¹ k.c., na rzecz powoda kwoty 1900 zł miesięcznie tytułem czynszu.

Tytułem uwagi ogólnej wyjaśnić można, że należności z tytułu najmu obejmują wyłącznie czynsz, a zatem opłatę z tytułu korzystania z rzeczy na zasadach określonych w art. 659 § 1 k.c. Oznacza to, że uregulowanie wszelkich innych opłat może nastąpić w oparciu o dyspozycję wynikającą z art. 353¹ k.c. Powód poprzez przedłożenie umowy najmu lokalu zdołał wykazać, że strony uregulowały istnienie innych jeszcze należności z tytułu najmu lokalu.

Kwestia samej wysokości miesięcznego czynszu nie była kwestionowana przez strony. Nadto wyjaśnić należy, że wedle § 4 pkt 1 i 2 umowy, czynsz 1900 zł nie obejmował zaliczki do wspólnoty za ogrzewanie i pozostałe koszty eksploatacyjne w wysokości 200 zł, które w umowie najemca zobowiązał się opłacać dodatkowo. Strony ustaliły, że rozliczenie zaliczek nastąpić miało w pierwszym kwartale 2011 r. i jeżeli z rozliczenia wyjdzie niedopłata, najemca zobowiązał się uregulować powstałą różnicę pomiędzy faktycznym zużyciem a wpłaconymi zaliczkami. Dodatkowo w § 5 umowy pozwana zobowiązała się do uiszczania następujących opłat: za zużytą energię na podstawie wskazań liczników i rachunków z Zakładu (...) począwszy od dnia przejęcia lokalu bezpośrednio na konto zakładu energetycznego, za gaz na podstawie wskazań liczników i rachunków z zakładu gazowego począwszy od dnia przejęcia lokalu (wynajmujący wyraził zgodę na podpisanie umowy przez najemcę na dostarczenie gazu bezpośrednio z (...)), za zużytą wodę co miesiąc na podstawie wskazań liczników począwszy od dnia przejęcia lokalu, w wysokości 8,06 zł za 1 m³ zimnej wody oraz w wysokości 23,56 zł za 1m³ ciepłej wody (koszt podgrzania 15,5 zł + 8,06 zł za wodę), za wywóz śmieci.

Tymczasem pozwani nie uiszcili czynszu najmu w wysokości po 1900 zł miesięcznie za okres pięciu miesięcy tj. od 16 sierpnia 2011 r. do 15 stycznia 2016 r., nie uiszczali zaliczki do wspólnoty (pozwani podobnie jak powód zamiennie powołują się na wspólnotę i spółdzielnię) za ogrzewanie i pozostałe koszty eksploatacyjne w wysokości 200 zł miesięcznie oraz opłat z tytułu energii, gazu, zużytej wody, wywóz śmieci. Zgodnie z umową najemca zobowiązał się potwierdzenia opłaconych rachunków wysyłać każdorazowo na adres mailowy wynajmującego i takich potwierdzeń wpłat pozwani nie przedstawili.

I. K. na rozprawie w dniu 29 lipca 2016 r. oświadczyła, że dawała panu P. 1900 zł, a zalega za ostatnie trzy miesiące (k. 354) tj. od 15 października 2011 r. do 15 stycznia 2012 r. Jednakże nie przedstawiła żadnego dowodu na okoliczność uiszczenia kwoty po 1900 zł za pozostały dochodzony okres tj. od 16 sierpnia 2011 r. do października 2011 r. Dlatego też Sąd uznał, że I. K. wraz z A. K. (1) zalegają w płatności czynszu wynikającego z umowy na rzecz powoda na okres pięciu miesięcy w wysokości 9.500 zł.

Odnosząc się do konieczności uiszczania zaliczek po 200 zł miesięcznie za ogrzewanie i pozostałe koszty eksploatacyjne oraz uiszczania opłat za energię, gaz, zużytą wodę, wywóz śmieci wyjaśnić należy pozwanym, że umowa w § 4 jasno rozgraniczała kwestię zaliczek do wspólnoty po 200 zł miesięcznie za ogrzewanie i koszty eksploatacyjne, które w odniesieniu do wspólnoty mieszkaniowej odnoszą się do części wspólnych nieruchomości oraz rozliczenia ogrzewania lokalu i nieruchomości wspólnej. Jak przyznała I. K. uiszczala zaliczki w wysokości 200 zł, co zdołała udokumentować jedynie trzema wpłatami za okres od lutego 2010 r. do kwietnia 2010 r. Powód przyznał fakt częściowego uregulowania zaliczek i częściowo cofnął powództwo co do kwoty 2059,95 zł, a więc przekraczającej kwotę wykazaną przez pozwaną w niniejszym postępowaniu. Pozwana faktu uiszczenia zaliczek i opłat w pozostałej wysokości 3978,05 zł nie wykazała.

W tym miejscu wskazać należy, że jako, iż pozwani nie wypowiedzieli się, co do cofniętego powództwa, uznać należało, iż pozwani wyrazili zgodę na cofnięcie, i na podstawie art. 203 § 1,2,3 k.p.c. w zw. z art. 355 1 k.p.c. należało umorzyć postępowanie co do kwoty 2059,95 zł, co znalazło wyraz w punkcie III wyroku.

Powracając do kwestii związanej z treścią zawartej umowy, z drugiej strony umowa zobowiązywała do czynienia przez pozwaną opłat tytułu energii, gazu, zużytej wody, wywozu śmieci, które odnoszą się do kosztów związanych z użytkowaniem lokalu i dostawą do niego wskazanych mediów i usług. W § 5 umowy I. K. zobowiązała się do uiszczania ww. należności, czego nie czyniła, a co przyznała na rozprawie w dniu 29 lipca 2016 r. podając, że J. P. otrzymał od pozwanych dwie kwoty : „1900 zł i 200 zł i nic poza tym” (k. 354). Zatem przyznała, że żadne opłaty z tytułu dostaw

mediów nie były czynione, choć pozwana podała również, że płaciła rachunki z E. (k. 354). Twierdzenia w tym zakresie są o tyle wiarygodne, że powód domaga się zapłaty za dostawę energii od lipca 2011 r. do stycznia 2012 r., a zatem do lipca 2011 r. rachunki musiały być opłacane przez pozwaną. Nie oznacza powyższe, że rachunki były opłacone za pozostały okres tj. do stycznia 2012 r. Pozwana nie przejawiała żadnej inicjatywy dowodowej dla wykazania faktu uiszczenia opłat za energię elektryczną od lipca 2011 r. do stycznia 2012 r. Powód tymczasem przedstawił do akt sprawy rachunki za energię elektryczną za okres od lipca 2011 r. do stycznia 2012 r., a nadto opłatę za podłączenie z E., co dodatkowo potwierdza, że rachunki nie były opłacane i doprowadziło to do odłączenia dostawy prądu. Powód przedstawił również rachunki za gaz za listopad 2011 r. oraz styczeń 2012 r., odpady komunalne od marca 2010 r. do grudnia 2011 r. na łączną kwotę 2701 zł – szczegółowo wskazane w ustaleniach faktycznych oraz dowody ich opłacenia przez siebie bądź też przez brata D. P., który zeznał, że brat (tj. powód) zwrócił uiszczone kwoty przez D. P. (k. 254).

Odnośnie kosztów za zużytą wodę ciepłą i zimną na podstawie liczników od dnia przejęcia lokalu, do poniesienia których zobowiązała się pozwana w § 5 umowy, żądanie pozwu na kwotę 5927,82 zł okazało się w całości uzasadnione. Powód wykazał, że na dzień podpisania umowy stan liczników był następujący: zimna woda 1m³, ciepła woda 92 m³ (załącznik do umowy najmu podpisany przez pozwaną k. 73). Z informacji przedstawionej przez W. W., dokonującej rozliczeń dla Wspólnoty wynika, że na dzień 31 grudnia 2011 r. stan liczników wyniósł co do ciepłej wody 229 m³, a co do zimnej wody 199 m³ (k. 161). Stan liczników przedstawiony w informacji W. W. potwierdza również zestawienie za okres rozliczeniowy na datę odczytu 17 grudnia 2011 r. (k. 57i 58). Dlatego też należność z tytułu zużycia ciepłej wody wynosi 3227,72 zł (229 m³ – 92 m³ =137 m³ x 23,56 zł za m³), a za zimną wodę wynosi 2700,1 zł (336 m³ – 1 m³ = 335 m³ x 8,06 zł), łącznie 5927,82 zł. Z żadnego dowodu nie wynikało, by pozwani zapłacili na rzecz powoda należności z tego tytułu.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, uwzględniono powództwo co do kwoty 22.106,87 zł, wobec czego orzeczono jak w punkcie I sentencji. O roszczeniu odsetkowym orzeczono odpowiednio do treści art. 481 § 1 k.c. Jak wynika z dokumentów dołączonych do pozwu, pozwani byli wzywani do uiszczenia należności za lokal jeszcze przed wniesieniem pozwu (wezwania do zapłaty wraz z dowodem nadania k. 60-62,63,64, 65) i nie uiszczyli dochodzonych kwot, w związku z czym pozostawali w opóźnieniu w spełnieniu świadczenia od września 2012 r., a A. K. (1) od 12 października 2012 r. (przy przyjęciu siedmiu dni na obrót pocztowy, w związku z czym doręczenie wezwania nastąpiło w dniu 4 października i siedmiu dni na dokonanie płatności zgodnie z wezwaniem), zatem żądanie odsetek od dnia wniesienia pozwu tj. od 30 października 2012 r. okazało się uzasadnione.

O kosztach procesu orzeczono odpowiednio do treści art. 98 § 1,2 i 3 k.p.c. Na poniesione przez powoda koszty procesu składały się: zastępstwo procesowe w wysokości 2400 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Uwzględniając, że powód wygrał sprawę w całości w odniesieniu do pozwanych I. K. oraz A. K. (1) Sąd zasądził kwotę 2417 zł, o czym orzeczono jak w punkcie IV sentencji.

Jako, że koszty sądowe nie zostały przez powoda uiszczone w jakimkolwiek zakresie, w punkcie V sentencji nakazano pobrać od pozwanych I. K. i A. K. (1) kwotę 1106 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398).